

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Färgfilmen 1 m m i stadsdelen

Bandhagen, S-Dp 2012-06916

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur granskningen bedrivits	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets	
ställningstaganden.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som inte	
tillgodosetts	4
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	4
Föreslagna förändringar.....	5
Inkomna synpunkter	5

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 57 bostäder/hyresrätter och LSS boende vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel och följer formen på tomten vilket möjliggör en skyddad gård som vetter mot den äldre bebyggelsen. Samtliga bostadsentréer är placerade mot Trollesundsvägen. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. Byggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

Planförslaget sändes ut på granskning 2016-12-14 till 2017-01-25.

Under granskningen har 24 yttranden inkommit. De remissinstanser som har kommit in med yttranden har ingen erinran.

De flesta sakägare och övriga boende har framfört att våningsantalet bör begränsas till 3 till 4 och att lokaler bör finnas i bottenvåning.

De synpunkter som har kommit in under granskning har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av 57 bostäder/hyresrätter och 6 st. LSS boende vid Trollesundsvägen, sydost om Bandhagens centrum. Bostadshuset utgörs av ett lamellhus i vinkel och följer formen på tomten vilket möjliggör en skyddad gård som vetter mot den äldre bebyggelsen. Samtliga bostadsentréer är placerade mot Trollesundsvägen. Uteplatser och balkonger är vända mot gårdssidan. Byggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

All parkering anläggs i ett underbyggt garage under huset med angöring från Björksundsslingan.

Hur granskningen bedrivits

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-12-14 till 2017-01-25. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-12-14. Planförslaget

visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Boende vill att de nya bostäderna ska bli bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3 och boende anser att våningsantalet behöver sänkas ytterligare till 3 eller 4 våningar för att harmoniera bättre med omgivande hus.

Den föreslagna exploateringen tillför inte något till stadskvalitetsindex i form av urbana verksamheter (butiker, restauranger och kultur) i bottenplanen på föreslagna hus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform på bostäderna.

Inom Bandhagen finns skolor, förskolor, attraktiva parker som Bandängen, kollektivtrafik och ett lokalt centrum med begränsat utbud. I Högdalen finns vårdcentral samt en mycket bred service och kommersiellt utbud. Alla dessa stadskvaliteter indikerar att stadskvalitetsindexet är högt.

I Bandhagens centrum finns ett lokalt serviceutbud. I pågående detaljplanen för kv Diabilden vid korsningen Örbyleden/Grycksbovägen, som uppskattningsvis inrymmer 400 bostäder, kommer att ställas krav på att det ska finnas lokaler i bottenvåningen för att möjliggöra service och ett varierat stadsliv. Kontoret ser därför inget behov av ytterligare lokaler i denna del av stadsdelen.

Arkitektur och gestaltning

Flera boende anser att förslaget som nu presenterats har en mer genomarbetad gestaltning vad gäller utformning och färgsättning i jämförelse med samrådsförslaget.

Byggnaderna bör inte vara mer än 3-4 våningar höga för att passa in med omkringliggande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den föreslagna bebyggelsen ligger lägre i terrängen än den befintliga bebyggelsen varför 5 våningar anses möjligt. Kontoret har gjort en avvägning mellan behovet av bostäder och den kulturhistoriskt intressanta miljön och anser att bebyggelsens 5 våningar fungerar i stadsbilden och med de kulturhistoriska värdena.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Flera av de inkomna synpunkterna berör att området är grönklassat enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och att anpassning till denna värdering bör återspeglas i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att granskningsförslagets byggnad anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom sin skala, nedtrappning av takfoten, kulör och detaljer som t ex burspråk.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som inte tillgodosetts

- Sänk antal våningar till 3-4.
- Lokaler i bottenvåning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget stämmer väl överens med översiktsplanen och programmet för Trollesundsvägen. Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats mellan behovet av nya bostäder, hänsyn till boende och Bandhagens kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Flera boende önskar en lägre bebyggelse som anpassas till Bandhagens karaktär.

Avvägningar mellan ovanstående synpunkter och det stora behovet av tillkommande bostäder i Stockholm har gjorts. Kontoret finner att förslaget tagits fram utifrån behovet av bostäder och stadsdelens och platsens förutsättningar. I planarbetet har allmänna och enskilda intressen vägts mot varandra.

Det allmänna intresset att tillgodose behovet av bostäder bedöms väga tyngre än de enskilda olägenheterna för grannar. Kontoret anser att hänsyn tagits till områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Föreslagna förändringar

De synpunkter som inkom under granskningen har inte föranlett marginella ändringar av planförslaget.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-06916. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Fortum Värme

Fortum Värme har inga synpunkter på planförslaget.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsföreningen Lådkameran 3 samt 19 boende

Det nya detaljplaneförslaget har ändrats så att bebyggelsens mittparti har sänkts till 5 våningar, och färgsättningen på husen har ändrats för att bättre harmoniera med befintlig omgivande bebyggelse. Detta är ett steg i rätt riktning. Revideringen av förslaget är marginell och inte tillräcklig. Då kvarteret Färgfilmen är grönklassat så anser vi att våningsantalet behöver sänkas ytterligare till 3 eller 4 våningar för att harmoniera bättre med omgivande hus.

Stadsmuseet har vid samrådet framfört att detaljplaneförslaget bör avstyrkas och revideras och att endast en mindre del av tomtens nordvästra hörn bör exploateras.

Kommissionen för ett hållbart Stockholm beskriver viktiga stadskvaliteter såsom arbetsplatser, offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik och offentligt rum. Dessa bildar tillsammans ett stadskvalitetsindex. Den föreslagna exploateringen tillför inte

något till stadskvalitetsindex i form av urbana verksamheter (butiker, restauranger och kultur) i bottenplanen på föreslagna hus. Visionen om Promenadstaden som finns i översiktsplanen, en tryggare stad som saknar barriärer och som innehåller gaturum som befolkas av människor dygnet runt tas inte tillvara av förslaget.

Bostadsrättsföreningen och de boende kräver en ytterligare anpassning av den nya bebyggelsen till den antikvariskt värdefulla miljön. Det finns goda exempel på nya bostadshus som inklusive bottenvåning är tre till fyra våningar höga och smälter bättre in i 50-talsmiljöer. Foton med olika exempel visas.

Sammanfattningsvis, bygg 3-4 våningar höga hus samt etablera lokaler i bottenvåningen.

Boende 1

Den boende har läst att Stockholms stad strävar efter att den totala mängden bostäder ska bestå av 50 procent hyresrätter och 50 procent bostadsrätter (friköpta tomter borträknat). Bandhagen består idag av 70 procent hyresrätter, varför den boende anser att de 57 nya bostäderna ska bli bostadsrätter.

Thomas Stoll
Avdelningschef

Renoir Danyar
stadsplanerare